

CAI  
CI  
-1998  
H57

Housing







# HOUSING

## FACT SHEET #2

### What should you consider when looking for a place to live?

When you first arrive in Canada, you will probably be living in temporary accommodation. You will soon be looking for a permanent place to live. The cost of setting up your first home may be more expensive than you expected.

Finding a place to live can take several weeks. Think of the search as three separate tasks:

1. Deciding how much you can afford to pay, how many rooms you need and where you want to live.
2. Finding the apartment or house you want.
3. Completing the legal contract to rent or buy.

### Will finding a place to live be the same everywhere in Canada?

Not entirely. Prices are different from city to city, and each province has slightly different laws on renting and buying. However, the process is the same everywhere in Canada.

### How much do houses and apartments cost?

Prices depend on the location, age and condition of the apartment or house, and the local housing market. Some cities and provinces control how much landlords can charge for rent.

When you are budgeting for your housing costs, you may have to allow as much as 35 to 50 per cent of your income. This should include the costs for such things as heating, utilities and laundry.

The table to the left gives a good idea of average costs for a particular year.

Many houses are bought and sold in the spring and early summer, and prices might be higher then, although there will probably be a greater choice.

### Housing Price Comparisons

City	Average Price*
Calgary, Alberta	\$155,104
Edmonton, Alberta	\$111,526
Halifax-Dartmouth, Nova Scotia	\$116,122
Montreal, Quebec	\$110,749
Ottawa-Carleton, Ontario	\$138,532
Outaouais-Hull, Québec	\$85,749
Regina, Saskatchewan	\$76,257
Saskatoon, Saskatchewan	\$100,302
St. John's, Newfoundland	\$80,132
Toronto, Ontario	\$214,577
Vancouver, British Columbia	\$289,975
Victoria, British Columbia	\$226,284
Winnipeg, Manitoba	\$83,944

\* Based on a February 1998 survey of MLS residential average prices by the Canadian Real Estate Association (CREA).





## How do you find an apartment to rent?

Your main sources of information are the classified advertisements in local newspapers and what you hear from other people. Some agencies which advertise apartments may charge a fee. This does not mean they will find a home for you, but they may show you more of what is available. Be careful before you sign any type of contract.

Once you decide on a price range, size, and preferred location, you should be able to identify several possible apartments. Normally, you telephone for an appointment to see the apartments.

Look for convenient parking, nearby bus routes, shopping, schools, and laundry facilities (washing machines) in or near the building.

Ask the landlord or the person renting the apartment what facilities are included in the rent, such as parking, whether or not you can keep a pet and how many people can live in the apartment.

The landlord will hold the apartment for you after you pay a deposit (which will be applied to the rent) and you both sign an offer to rent the apartment.

## What can you expect in a rented apartment?

Every apartment should have:

- its own door, which can be locked, to a common hallway or to the street;
- a kitchen with a sink and hot and cold water, countertop, shelves or cupboards and appliances such as a stove and a refrigerator;
- closets and storage space;
- a private bathroom with a sink, toilet and bath or shower.

Your apartment will be equipped with several essential utilities, including:

- a heating system;
- light and electricity;
- hot and cold water;
- telephone lines; and
- sewage pipes.

You should find out if the costs of electricity, gas, heat and water are included in the rent, or whether you will be charged directly by the utility companies.

Property taxes are paid by the landlord. You must pay the costs of telephone and cable television connection and the monthly bills for those services.

Furnished apartments should include beds, chairs, tables, floor covering, light fixtures, curtains, basic kitchen equipment in addition to utilities, a stove and a refrigerator.

## What legal arrangements are involved in renting?

In many cities there is a standard rental agreement, or lease, that both you and your landlord sign. This is a printed document of one or two pages which specifies the number of rooms, utilities and options such as parking or storage space.

Read it carefully before signing. Be sure you understand which utilities you will pay, which will be paid by the landlord and what penalty you may have to pay if you leave before the lease is over. An immigrant-serving agency will be able to help you understand exactly what is expected of you.

The lease will most likely be for at least one year, and you will have to make an initial payment, possibly the first and last month's rent. You may also be asked for a damage deposit, which will be returned to you when you leave if you have not caused any damage to the property beyond normal use. For this reason it is important to note any damage and tell your landlord before you move in.

## How do you rent a house?

Renting a house is the same process as renting an apartment. There may be more appliances, such as a clothes washer and dryer. The tenant usually pays for utilities and heat.

## How do you buy a house?

Your main sources of information are friends and neighbours, real estate agents and classified advertisements in the local newspapers. A real estate agent is a member of a licensed real estate firm, who can show you several different homes and describe what various areas are like to live in.

## What can you expect when you buy a house?

You can expect that the central heating, hot water heater and all built-in furniture such as cupboards will be included in the price. You may be able to buy the curtains, stove, refrigerator, washer and dryer from the previous owner of the house.

## **What legal arrangements are involved in buying a house?**

Property law is complicated. You should hire a lawyer (or in the Province of Quebec, a notary).

When you have decided on which house you wish to buy, you usually make a legal written offer, often with the condition that the house passes a professional inspection of its condition and structure. The offer normally includes a deposit. Usually, the buyer and the seller will bargain on price, in writing. If the seller accepts an offer, the offer becomes an agreement to purchase.

You will probably want to arrange financing (a mortgage) with a bank or trust company. The down payment is usually at least 10 per cent of the total price, although first-time home buyers may be eligible for a five per cent downpayment. Mortgages can be paid over a period as long as 25 years, with interest rates fixed for terms varying from one to five years.

## **Are there other types of accommodation?**

Yes. In addition to furnished and unfurnished apartments, furnished bedrooms to rent, and houses for rent or for sale, there are also condominiums.

## **What is a condominium?**

Condominiums are apartments or townhouses that are individually owned, while the common areas (gardens, playground, walkways) are owned together. As well as the mortgage payment and taxes, you will make a monthly payment, the condominium fee, to the manager of the condominium for common maintenance and repairs.

## **Sources of information and advice**


Immigrant-serving agencies, reception houses and national associations can give you advice on renting an apartment, as well as other useful information.

The Canadian Charter of Rights and Freedoms protects you from unfair discrimination (See Fact Sheet #8, Rights and Responsibilities). The provincial department (or ministry) of housing administers a landlord and tenant act that governs renting. You will find the information you need in the federal or provincial government listings of the telephone book.

### **Please Note**

This fact sheet contains information that was current at the time of publication. It is, however, a digest from many sources, and should not be confused with official statements of policy or programming. The Government of Canada is not responsible for information that changes between printings.





Digitized by the Internet Archive  
in 2022 with funding from  
University of Toronto

<https://archive.org/details/31761115509432>

# LOGEMENT

## FICHE DE RENSEIGNEMENTS N° 2

### Comment décider d'un endroit où vivre?

En arrivant au pays, vous prendrez probablement un logement temporaire. Toutefois, vous chercherez bientôt un endroit permanent où vivre. Le coût d'aménagement de votre premier logement sera peut-être plus élevé que prévu.

#### Comparaisons immobilières

Ville	Prix moyen d'une unifamiliale*
Calgary (Alberta)	155 104 \$
Edmonton (Alberta)	111 526 \$
Halifax-Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	116 122 \$
Montréal (Québec)	110 749 \$
Ottawa-Carleton (Ontario)	138 532 \$
Outaouais-Hull (Québec)	85 749 \$
Regina (Saskatchewan)	76 257 \$
Saskatoon (Saskatchewan)	100 302 \$
St. John's (Terre-Neuve)	80 132 \$
Toronto (Ontario)	214 577 \$
Vancouver (Colombie-Britannique)	289 975 \$
Victoria (Colombie-Britannique)	226 284 \$
Winnipeg (Manitoba)	83 944 \$

\* Tiré d'une enquête de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) menée en février 1998 sur les prix résidentiels moyens au Canada.

Il vous faudra peut-être plusieurs semaines pour trouver un logement. Il s'agit d'une démarche en trois étapes distinctes :

1. déterminer le montant que vous pouvez payer, le nombre de pièces nécessaires et l'endroit où vous désirez habiter;
2. trouver l'appartement ou la maison qui vous convient;
3. signer le contrat officiel de location ou d'achat.

### La recherche d'un logement est-elle semblable partout au Canada?

Pas tout à fait. Les prix varient d'une ville à l'autre et chaque province a des lois qui diffèrent quelque peu en ce qui a trait à la location et à l'achat. Cependant, le processus est le même partout au pays.

### Combien devriez-vous payer pour une maison ou un appartement?

Les prix dépendent de l'emplacement, de l'âge et de l'état de l'appartement ou de la maison ainsi que des conditions locales du marché du logement. Certaines villes et provinces régissent le montant du loyer exigé par les propriétaires de logis.

Lorsque vous établissez le budget pour votre logement, vous devrez peut-être prévoir de 35 à 50 p. 100 de votre revenu. Ce chiffre doit comprendre les coûts du chauffage, des services publics et de la lessive.

Le tableau ci-contre vous donne une idée des coûts moyens pour une année donnée.

De nombreuses maisons sont achetées et vendues au printemps et au début de l'été; les prix peuvent alors être plus élevés, mais vous avez probablement un choix plus vaste.





## Comment trouver un appartement à louer?

Les meilleures sources d'information sont les petites annonces des journaux locaux et le bouche à oreille. Certaines agences qui font de la publicité pour louer des appartements peuvent imposer des frais. Cela ne veut pas dire qu'elles vous trouveront un logis, mais elles peuvent vous faire visiter une vaste gamme de logements à louer. Pensez-y sérieusement avant de signer n'importe quel genre de contrat.

Après avoir décidé du prix de votre logis, du nombre de pièces ainsi que du quartier qui vous convient, vous devriez pouvoir trouver plusieurs appartements. Pour les visiter, il faut normalement téléphoner afin de prendre rendez-vous.

Vous devriez également vous assurer qu'il y a des places de stationnement, des arrêts d'autobus, des magasins et des écoles à proximité, de même qu'une laverie, s'il n'y a pas de machines à laver dans votre immeuble.

Demandez au propriétaire ou au responsable de la location ce qui est compris dans le loyer, par exemple une place de stationnement, si vous pouvez garder un animal domestique et combien de personnes peuvent vivre dans l'appartement.

Le propriétaire retiendra un appartement pour vous après que vous lui aurez versé un dépôt (qui s'appliquera au loyer) et que vous aurez signé, tous les deux, un bail (contrat de location).

## Que peut-on s'attendre à trouver dans un appartement loué?

Tous les appartements devraient avoir :

- une porte qui se ferme à clé donnant sur un couloir commun ou sur la rue;
- une cuisine munie d'un évier avec eau chaude et eau froide, d'un comptoir, d'étagères ou de placards et d'appareils ménagers, tels qu'une cuisinière et un réfrigérateur;
- des penderies et un espace de rangement;
- une salle de bains privée comprenant un lavabo, une toilette et une baignoire ou une douche.

Votre appartement sera doté de plusieurs services essentiels, notamment :

- système de chauffage;
- éclairage et électricité;
- eau chaude et eau froide;
- lignes téléphoniques;
- canalisations raccordées à l'égout.

Vous devriez demander si l'électricité, le gaz, le chauffage et l'eau sont compris dans le loyer ou si les entreprises de services publics vous factureront directement.

Les taxes foncières sont payées par le propriétaire. Vous devez payer le coût d'installation des services de téléphone et de câblodistribution ainsi que les factures mensuelles pour de tels services.

En plus des services publics, d'une cuisinière et d'un réfrigérateur, les appartements meublés devraient comprendre : lits, chaises, tables, couvre-planchers, lampes, rideaux et ustensiles de cuisine essentiels.

## Quels sont les arrangements officiels concernant la location?

Dans de nombreuses villes, il existe un contrat de location normalisé, ou bail, qui doit être signé par le locataire et le propriétaire. Il s'agit d'un document imprimé d'une page ou deux qui précise le nombre de pièces, les services compris et les options, telles que le stationnement ou l'espace de rangement.

Lisez ce document soigneusement avant de le signer. Assurez-vous de bien comprendre quels sont les services que vous devez payer et ceux qui seront payés par le propriétaire. Vous devez également vous renseigner sur les frais que vous devrez peut-être verser si vous déménagez avant la fin du bail. Un organisme d'aide aux immigrants peut vous aider à comprendre exactement ce que le propriétaire attend de vous.

Le bail sera très vraisemblablement d'une durée minimale d'un an, et vous devrez verser un paiement initial; il s'agit habituellement du loyer du premier et du dernier mois. On peut également vous demander une somme supplémentaire, à titre de caution contre tout dommage éventuel causé à la propriété. Ce montant vous sera remis lorsque vous déménagerez, pourvu que l'appartement soit laissé en bon état. Pour cette raison, il importe de noter tous les dommages et d'en informer votre propriétaire avant d'emménager.

## Comment louer une maison?

La location d'une maison est semblable à la location d'un appartement. Il se peut qu'il y ait un plus grand nombre d'appareils ménagers, par exemple une laveuse et une sècheuse. Habituellement, c'est le locataire qui paie les services publics et le chauffage.



## Comment acheter une maison?

Les meilleures sources d'information sont les recommandations de vos amis et voisins, les agents immobiliers et les petites annonces des journaux locaux. Un agent immobilier est membre d'une société immobilière autorisée; il peut vous montrer plusieurs maisons différentes et vous renseigner sur les particularités de chaque quartier.

## A quoi faut-il s'attendre à l'achat d'une maison?

Vous pouvez vous attendre à ce que le chauffage central, le chauffe-eau et tout le mobilier fixe ou encastré, tels que les placards, soient compris dans le prix. Vous pouvez peut-être acheter les rideaux, la cuisinière, le réfrigérateur, la machine à laver et la sècheuse du propriétaire précédent.

## Quels sont les arrangements officiels concernant l'achat d'une maison?

La législation régissant les propriétés est complexe. À l'achat de votre maison, vous devriez retenir les services d'un avocat (ou d'un notaire dans la province de Québec).

Lorsque vous avez choisi la maison que vous désirez acheter, vous présentez habituellement par écrit une offre d'achat officielle, qui est souvent conditionnelle à l'inspection de l'état et de la structure de la maison par un professionnel. L'offre comprend habituellement un dépôt. En général, l'acheteur et le vendeur négocient le prix par écrit. Si le vendeur accepte votre offre, cette dernière devient un contrat d'achat.

Une banque ou une société de fiducie pourra vous aider à financer l'achat de votre maison en vous offrant un prêt hypothécaire. La mise de fonds demandée s'élève habituellement à au moins 10 p. 100 du prix global de la maison, mais les acheteurs d'une première maison peuvent avoir droit à un taux de 5 p. 100. Les prêts hypothécaires, dont le remboursement peut s'échelonner sur 25 ans ou moins, sont consentis à des taux d'intérêt fixes, pour des périodes variant normalement de six mois à cinq ans.

## Existe-t-il d'autres genres de logis?

Oui. En plus des appartements meublés ou non, des chambres meublées à louer ainsi que des maisons à louer ou à vendre, on trouve également des condominiums.

## Qu'est-ce qu'un condominium?

Les condominiums sont des appartements ou des maisons de ville qui appartiennent à chacun des propriétaires individuellement, tandis que les aires communes (jardins, terrains de jeux, trottoirs) appartiennent à l'ensemble des propriétaires. Outre les paiements hypothécaires et les taxes foncières, vous devrez verser un paiement mensuel, ou frais de condominium, à l'administrateur du condominium pour l'entretien et la réparation des aires communes.

## Sources d'information et conseils

Les organismes d'aide aux immigrants, les maisons d'accueil et les associations ethniques ou nationales peuvent vous donner des conseils sur la location d'appartements ainsi que d'autres renseignements utiles.

La Charte canadienne des droits et libertés vous protège contre toute discrimination injuste (voir la Fiche de renseignements n° 8, Droits et responsabilités). Les autorités responsables du logement dans votre province administrent une loi sur la location immobilière, à laquelle doivent se conformer les propriétaires et les locataires. Vous trouverez les renseignements dont vous avez besoin dans les pages bleues de votre annuaire téléphonique réservées aux services du gouvernement fédéral ou provincial.

### Nota

Les renseignements figurant dans la présente fiche étaient à jour au moment de la publication. Toutefois, l'information qui y a été condensée provient de diverses sources et ne doit pas être confondue avec les énoncés de politique ou les programmes officiels. Le gouvernement du Canada n'est aucunement responsable des changements apportés à l'information après la publication de ce document.

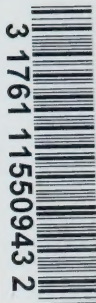












Oxford<sup>®</sup>

ESSELTE

10%

